



Préemption SAFER, annuler la vente ?

Par joelle2b

Bonjour,

Cela fait plusieurs années que je suis en discussion avec le propriétaire de parcelles et nous sommes tombés d'accord sur un prix et avons signé une promesse de vente.

Aujourd'hui nous avons reçu des courriers de la SAFER indiquant qu'elle préemptait partiellement (à savoir sur l'ensemble des parcelles hormis les deux bâtis présents sur le terrain) et pour 70x moins cher que ce que demande le vendeur.

Je ne sais plus quoi faire ? En gros je suis évincé de la vente.

Le vendeur et moi même aimerions contester cette préemption mais n'est ce pas mieux de tout simplement d'annuler cette vente ?

Ou bien de retirer les terrains de la vente, acheter seulement les bâtis et refaire une promesse de vente pour les terrains mais avec un bail (je suis sur le terrain depuis plusieurs années mais sans doument officiel) et acheter en tant qu'agriculteur mais au prix demandé par le vendeur.

A savoir que le vendeur vend à ce prix car il a beaucoup de dettes à honorer, ce que j'ai totalement accepté.

Je vous remercie pour votre aide.

Bonne journée,

Mac

Par Isadore

Bonjour,

Quand vous dites "je suis sur le terrain depuis plusieurs années mais sans document officiel", vous êtes agriculteur exploitant et vous versez un loyer à intervalles réguliers ? Si oui depuis quand ? Et surtout, si oui, sous forme de virement ou de chèque ?

Par joelle2b

Je ne suis plus agriculteur mais je lui entretiens le terrain depuis plusieurs années.

On a un bail rural mais sous seing privé. Je peux laisser mon matériel sur son terrain, jouir de son terrain, etc et à côté de cela je lui entretiens le terrain.

Par Isadore

Un vrai bail rural sous seing privé est parfaitement valable, de même qu'un bail oral. Un bail implique forcément une contrepartie onéreuse (un loyer quoi), un simple accord de mise à disposition de terres en échange de l'entretien n'est pas un bail :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029059849/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029059849/[/url]

Donc si je comprends bien, vous n'avez jamais versé de loyer ?

Le risque de repousser la vente le temps de formaliser un bail, c'est que la SAFER suspecte une man?uvre de mauvaise foi avec un faux contrat.

Je suis impressionnée par la différence de prix : la SAFER préempte de la vigne au prix de la falaise à chamois en bord d'alpage ? Ou vous avez énormément surestimé le terrain, ce qui pourrait pousser le fisc à requalifier la vente en donation ? Le notaire n'a pas tiqué ?

Par joelle2b

Je peux lui verser un loyer unique correspondant à la jouissance pendant tel nombre d'années par exemple ? Et nous pouvons dire que cela a été convenu oralement entre nous ?

Et comme vous l'indiquer un bail peut aussi être oral.

Mais tout cela ne peut être fait que dans le sens de la contestation de la préemption et donc dans la saisie du tribunal administratif ?

Le prix auquel j'achetais le bien était au dessus je le savais bien mais j'étais d'accord.
Mais le prix donné par la SAFER reste très bas il y a 3 ha, c'est cultivable, il y a du bâti et c'est en bord de route.

Le vendeur ne peut accepter l'offre de la SAFER, d'une à cause du prix dérisoire (6000?) et qu'il a des dettes et d'autre part les bâtis sur le site ne sont intéressants qu'avec le terrain autour, seuls ils n'ont plus de "valeur" d'autant plus qu'il faudrait un droit de passage en suite pour y accéder.

Il aimerait retirer/annuler la vente, est ce que c'est possible ? comme c'est une préemption partielle et pour un prix honteux (le prix proposé par un agriculteur du coin sans intérêt particulier puisque le vendeur n'a jamais eu de proposition dans ce sens).